

A blue-tinted photograph of a person's hand using a calculator on a desk in an office. The background shows office furniture and windows with blinds.

VALUACIONES

Conozca el verdadero valor de sus activos

Por: María Luisa López Téllez.

La valuación es una técnica que otorga un “valor” a un bien en específico. Este proceso permite al propietario conocer qué y cuánto tiene, mientras que para el comprador sirve como guía hacia una buena adquisición.

Dentro de los aspectos a valuar, se incluyen tangibles e intangibles, activos y pasivos. Sin importar el giro que tenga su negocio, usted podrá obtener el valor, por ejemplo, del riesgo de impacto ambiental en operaciones, bases de datos de clientes; eficiencia de producción; saldos bancarios, inventarios, tecnología, bienes muebles e inmuebles, entre otros.

Considerando que pone en juego su patrimonio, es de vital importancia contar con el asesoramiento de especialistas en la materia, quienes brindan la asesoría calificada basada en las características,

tiempo de vida, uso y deterioro, entre otros puntos.

En ese sentido, Consultoría conversó con tres expertos en el tema: el Lic. Aldo Di Paolantonio, director de Levin Global; el Ing. Ricardo Cantú Garza, presidente de la Federación de Colegios de Valuadores (Fecoval); y el Ing. Víctor Iván Pacheco Villaldama, director general de Avalúos, Evaluaciones y Proyectos S.A. de C.V. (AEP).

La valuación y sus aplicaciones

Para el Presidente de la Fecoval, una valuación significa obtener una estimación de cuánto vale un bien, ya sea mueble, inmueble o un intangible. Apunta que esta labor consiste en conocer el activo, y tomar la información técnica del mismo para hacer un estimado de valor.



Recomienda realizarla en cualquier transacción de compraventa. Garantiza no pagar por encima del verdadero coste; y al mismo tiempo evita demeritar o sobrestimar el capital invertido.

Asimismo, expone que funciona para las personas físicas, morales y las autoridades en general.

En palabras del Director de Levin Global, se trata de un procedimiento que orienta una cifra hacia un activo en particular, sea un derecho, un activo intangible o físico.

Destaca que esta técnica versa sobre cuatro aristas.

- Una de ellas es la estrategia empresarial: en decisiones sobre invertir o no, temas acerca del crecimiento de las compañías y el alcance hacia un mercado meta.

- Otro rubro, señala, es la información contable de la empresa, es decir, las valuaciones de reportes financieros, que coadyuvan con la comunidad de negocios porque ayudan a entender las cifras para el balance de una compañía.

- El tercer punto se refiere a los asuntos jurídicos. Aplica en un litigio, o cuando la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), a través de Servicio de Administración Tributaria (SAT) exige alguna obligación del contribuyente. Colabora en la justicia durante los procesos de definición de valor a determinado derecho u obligación.

- En la última vertiente, el entrevistado coloca cuestiones como valuación de seguros; de una transacción en particular, de verificación de operaciones entre partes independientes, etc.

Por su parte, el Ing. Pacheco Villaldama comenta que el proceso es aplicable en todos los casos. Por ejemplo, una valuación fiscal para

efectos hipotecarios, o de carácter comercial, incluso en el aspecto jurídico para efectos de un juicio.

Enfatiza que para los inmuebles en la parte jurídica, existe una normatividad en materia de uso de suelo que permite construir un determinado número de niveles, y utilizarlos para un fin comercial, habitacional, industrial o de servicios; posibilita al valuador reconocer la edificación adecuadamente.

“En caso de que legalmente no haya la posibilidad de referenciar el inmueble en el sentido de que se tenga un uso de suelo diferente del que se haya construido, la propiedad tendrá un problema de reconocimiento de su valor potencial”.

En cuanto a la aplicación en las compañías, el Lic. Di Paolantonio manifiesta que se ejerce sobre todos los rangos de empresas. Sin embargo, las grandes y medianas son las que frecuentemente emplean la práctica como guía en tomas de decisiones en inversiones, ventas, entre otras.

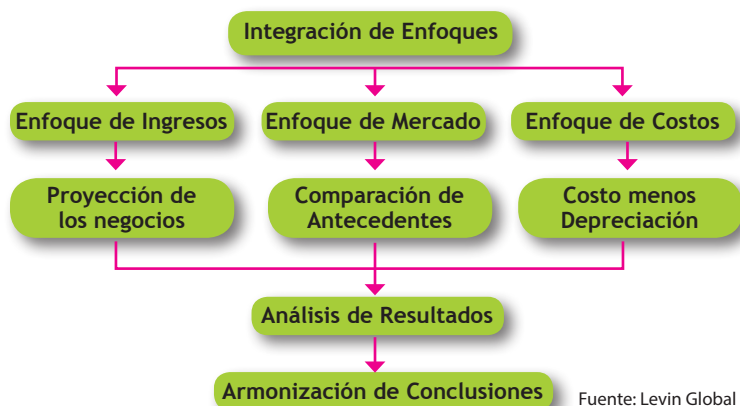
En ese sentido, el valuador de la Fecoval, considera que también es apta para las Pymes, puesto que los emprendedores invierten la mayor parte de sus ahorros en ellas.

Metodología

Los especialistas coinciden en tres enfoques básicos para realizar una valuación. El Ing. Cantú Garza resume el método:

Primero se conoce el bien a valorar (inmueble, mueble, maquinaria, empresa, etc.). Bajo ese entendimiento, se cuantifica el costo de reposición; el de inversión o ingresos que puede generar con sus costos involucrados; y el estimado del valor que se produciría con una venta de mercado, comparado con lo que se ha vendido.

Proceso de integración



Fuente: Levin Global



A esos cálculos se les denominan enfoque físico, de ingresos y de mercado, respectivamente. La ponderación de estos valores fundamenta el coste comercial final.

Enfoque comparativo de mercado

De acuerdo con el Ing. Víctor Pacheco, el enfoque toma en cuenta las ofertas existentes en el mercado para estimar el valor del bien.

En el mercado de inmuebles, se buscan similares alrededor de la zona; y aunque no siempre existan, se realiza un proceso de homologación según las características (superiores o inferiores) para obtener un resultado.

Según el Director de Levin Global, el enfoque de mercado es un comparativo.

Comenta que en el caso de las firmas, se contemplan algunos parámetros como el volumen, las ganancias, los impuestos, las necesidades de reinversión de capital, y la solidez en el mercado en donde está.

Enfoque de ingresos

En palabras de Pacheco Villaldama, el enfoque de ingresos se traduce en la rentabilidad de un bien.

“En el momento en el que se hace una referencia, se tiene en cuenta una serie de deducciones generadas por ley, y después se califica una tasa de capitalización que permite al inmueble conocer un ingreso, por el número de años que le quedan de operación o por la tasa que pagan los inmuebles en el mercado de rentas de la zona”.

Aldo Di Paolantonio lo define como el más habitual. Estima valores en relación a las expectativas actuales de los beneficios futuros, derivados de la propiedad del negocio o sus activos.

En otras palabras, es la proyección de flujos de efectivo y descuento a la tasa apropiada que arroja un valor vigente.

Enfoque físico o de costos

El Lic. Di Paolantonio apunta que es un enfoque específico empleado para activos especializados o industriales. Establece que ningún inversionista razonable pagará más por los activos netos del negocio que el mismo costo de adquisición de activos netos de utilidad económica similar.

Se calcula: Costo de reposición nuevo menos depreciación y obsolescencias.

Según el entrevistado, el enfoque plantea el costo de reconstrucción (reemplazo a nuevo) menos la depreciación (desgaste, obsolescencia y análisis de vida remante).

Por su parte, el Director de AEP indica que el también conocido como enfoque físico en el rubro de inmuebles, retoma dos cuestiones:

El mercado de terrenos con los mismos usos de suelo, intensidad de construcción, densidad y otros factores de eficiencia de suelo; es decir, la ubicación, la superficie y afectaciones.

Una vez investigado el valor de la propiedad, se evalúan los segmentos de construcción y se le otorga un valor denominado reposición a nuevo.

Este valor, se verá afectado por elementos de demérito, como son la edad, la conservación, inconvenientes para uso de áreas, falta de estacionamientos, etc.

La operación arroja como resultado el valor total de la obra.

Se estima el valor de reposición nuevo menos factores de demérito de la construcción = valor total.

El ingeniero de la Fecoval añade que el avalúo refleja un valor que cualquier persona paga por un inmueble. Sin embargo, se puede valorar un bien tomando en cuenta las necesidades especiales del cliente. La diferencia, dice, es que el avalúo no concluirá en un valor comercial, sino en un valor de oportunidad para un negocio.



¿Qué es un activo?

Cantú Garza lo define como cualquier bien tangible o intangible perteneciente a una empresa.

Para el Director General de AEP, los activos en un bien inmueble son todas las partes fijas sobre el terreno. En el caso de un mueble (maquinaria o equipo) el activo es el bien per se.

Aldo Di Paolantonio señala que hay diferentes tipologías de activos dentro de las compañías. Entre ellas, activos líquidos y activos inmovilizados (fijos) como una planta industrial o una marca.

También se consideran activos a los inventarios, los créditos, contratos, patentes, acciones y otros. Añade que la contracara son los pasivos, como es una deuda o el capital propio invertido.

Valuación de activos fijos

El Ing. Ricardo Cantú precisa la valuación de activos fijos como el proceso aplicable normalmente a maquinaria; es decir, las firmas la emplean para conocer el valor de estos bienes.

Aquí influyen cuestiones como la tecnología, dada su velocidad de desarrollo y por ende, de obsolescencia. Esto en ocasiones origina discrepancia entre lo que se invirtió y el valor actual.

El Director de Levin Global formula que se trata del 70 u 80% del total de la valuación importante para las empresas. Los activos fijos son las facilidades que da la compañía para producir.

Se implementa en instituciones de servicios como la Comisión Federal de Electricidad (CFE), de telecomunicaciones, industrias maquiladoras, textiles, etc.

Por el contrario, en empresas de prestaciones profesionales resultan más relevantes los

Proyectos Ejecutivos:

- Fotogrametría.
- Proyecto Geométrico de Entronques y Camino Abierto.
- Estudios Geotécnicos y Diseño de Pavimentos.
- Proyecto de Drenaje.
- Proyecto de Estructuras.
- Servicios Drones.
- Estudios Ambientales y Ejecución de Programas de mitigación.
- Estudios de Geotecnia y Mecánica de Suelos.
- Evaluación de Proyectos.
- Análisis costo-beneficio de proyectos de infraestructura económica.
- Dictámenes de factibilidad técnica, económica, legal y ambiental de proyectos carreteros.

Auditoría y Calidad de Obra.

Supervisión y Control de Obra.

Dirección Ejecutiva de Obra.

Evaluación de Pavimentos

Construcción

Determinación del índice de Perfil Para Carpetas Asfálticas y de Concreto Hidráulico.

Animación Virtual y Video.

Privada 6 B sur 2902 loc. D Col. Ladrillera de Benítez Puebla, Pue. C.P. 72530 Tel. 01(222) 403 35 75, 76 y 77

www.scalapc.com

Paso vehicular inferior Intersección

Creamos ingeniería de valor mediante innovación continua...



intangibles, como es el caso de una cartera de clientes, métodos de know-how, marcas, entre otras; lo que se denomina valuación de intangibles.

La problemática, dice, es que no es sencillo comparar activos fijos debido a su naturaleza especializada.

Entonces, en la mayor parte de los casos se aplica un método de costo menos depreciación, se verifica a través del enfoque de ingresos y del comparable para medir la obsolescencia con respecto a otros activos similares.

De acuerdo con el experto, una dificultad antigua de este tipo de valuación era que los valuadores otorgaban un precio a un activo que nadie compraba, pues no producía ningún negocio; entonces, al no haber mercado, el precio asignado se consideraba un fraude.

Hoy en día para evitar el mismo error, se demanda que el profesional entregue su informe basado en los tres enfoques.

Valuación de intangibles

En palabras de Di Paolantonio, la valuación de intangibles comúnmente se hace bajo el enfoque de negocios o comparables.

Cita como ejemplo una marca, para la que se puede adaptar el método de comparables; sin embargo, al no existir venta de marcas constantemente, entonces se tendrán en cuenta otros asuntos como las regalías que produce.

En otros aspectos como la paga de servicios de un profesional, se fundamenta en las referencias del mercado laboral.

El titular de la Fecoval destaca el valor de una marca de franquicia versus una no reconocida. Dado su posicionamiento en el mercado, los propietarios cobran una regalía por el usufructo.

Asimismo, precisa que el capital humano puede considerarse un valor intangible, siempre que se pondere con el giro de la firma.

“Hay empresas con marca tan reconocida que sobrepasa a sus empleados, por lo tanto, el recurso humano no es tan importante. Pero hay otras compañías en donde el buen servicio y la eficiencia del personal, es lo que hace el negocio”.

De acuerdo con Levin Global, los intangibles típicos son:

- Acuerdos de no competencia.
- Cartera de clientes.
- Derechos contractuales y licencias.
- Derechos de arrendador.
- Derechos de autor.
- Estrategias Know-how.
- Franquicias.
- Fuerza de trabajo organizada.
- Goodwill
- Investigación y desarrollo en procesos.
- Marcas o nombres comerciales.
- Relaciones con clientes.
- Relaciones con proveedores.
- Software.
- Títulos de concesión.
- Tecnología y patentes.
- Valuación de negocios

La valuación de negocios estima el valor de una empresa con base en el negocio que lleva a cabo, manifiesta Cantú Garza.

El especialista expresa que anteriormente se pensaba que el valor de una empresa eran los activos tangibles.

“La historia nos ha demostrado que hay compañías que tienen muchos activos y quiebran. Por



otro lado, existen negocios que poseen intangibles que valen mucho. Ejemplo es Google; tiene valor porque hubo una inversión muy fuerte de posicionamiento y logró consolidarse con los cibernautas”.

Explica que para realizar una inversión de gran magnitud en un activo, sea tangible o intangible, se debe procurar que esté valuado correctamente.

Por su parte, el Lic. Di Paolantonio, expone se trata de la comunión entre los tres enfoques.

Se debe analizar el negocio, proyectar sus operaciones, y detectar sus fortalezas y debilidades. Con esto se obtiene el margen y el volumen de utilidad, la tasa de descuento promedio; la posición actual en el mercado, la capacidad de crecimiento, y las necesidades de capital para mantener la empresa en operación.

Dicho estudio servirá para otorgar un valor a la compañía; un valor a las ventas, realizar flujos de caja descontados, trámites regulatorios, mejorar la estrategia de negocios, entre otros.

En otras palabras, con información de la misma compañía, se emplea la técnica de análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas). Se considera una proyección de los negocios de la firma y se calculan los flujos que producen los activos y pasivos, apunta el entrevistado.

Asignación de precios de transferencia

Es el precio que pactan dos empresas para transferirse bienes, servicios o derechos. Permite una apertura a la competitividad en el mercado; a la vez de que el precio resulta crucial para el ámbito tributario, alude el Ing. Pacheco.

Se asignan cuando las compañías se hallan vinculadas entre sí, agrega Aldo Di Paolantonio. Es frecuente en firmas de distintos países, dado

que se busca conceder un costo adecuado que no afecte las ganancias de las naciones. La valuación determina una cifra razonable de compraventa entre partes independientes.

“Por ejemplo, una empresa extranjera que presta un servicio en México quiere cobrar por su know-how a través de un contrato de gerenciamiento ¿cuál es el precio justo? ¿Cuál es el valor que se paga por un profesional de este tipo? Hay que hacer un estudio; cuidar que quien compra no pague un monto por encima de lo correspondiente”.

Análisis de vida útil

El Director de AEP declara que todos los materiales tienen un periodo de vida útil. Es la capacidad del mismo para operar una vez iniciado su ciclo de deterioro (edad).

La vida útil está condicionada por el uso y desgaste. Básicamente, se calcula considerando la vida total menos la edad.

Sin embargo, existen otras técnicas como el método de línea recta, el Ross-Heidecke, o el método parabólico. Estima que el inmueble se deteriora en forma acelerada o pausadamente (como es el caso de la línea recta).

El Director de Levin Global apunta que el análisis de vida útil tiene que ver con revisar cuántos años vive un activo físico. Se emplea para identificar necesidades de reinversión de capital importantes.

“Es un análisis especial que también ayuda al contador a que las depreciaciones que ocurren cada año sobre un activo vayan alineadas con la vida útil que le resta”.

Entonces, corrige posibles desfases entre las expectativas de vida para el cálculo de la depreciación, versus lo que ocurre materialmente, señala.



Análisis de deterioro

Para el Lic. Aldo Di Paolantonio, el deterioro es la verificación de que los números registrados en el balance contable puedan ser recuperados por el negocio.

Evita sobrevaluaciones de la información contable. Arroja la certeza de que los valores declarados a través de análisis de negocios futuros de la compañía, sean recuperables (análisis de valuación).

¿Cómo se refleja el deterioro?, el Ing. Pacheco Villaldama explica que es a través de convenciones fijadas por las autoridades y las instituciones de valuación, las cuales determinan el efecto del mantenimiento de los inmuebles.

Se define con una visita al bien tangible. El experto ejemplifica: “un equipo que no tiene bitácora de vigilancia tiene mayor deterioro que uno que sí constata un mantenimiento regular. Se trata principalmente de observar y definir valores”.

Valuadores profesionales y normas regulatorias

El Presidente de la Fecoval, define que un valuator profesional es una persona con el conocimiento adecuado, con una ética intachable, honradez y capacitación en la materia: sea en temas de construcción, economía, arquitectura, urbanismo, y en general, lo que pasa en el entorno del bien a valorar.

Debe contar con carrera profesional, y una especialidad o maestría en valuación general o específica. Preferentemente, tendrá certificación y capacitación continua.

“La Federación tiene un congreso cada año a nivel nacional, y congresos internacionales. Buscamos actualizarnos tanto en temas nacionales como internacionales, ya que la valuación es global”.

El entrevistado aconseja contratar los servicios de profesionistas socios de algún colegio afiliado a la Fecoval; pues brinda mayor certeza.

Manifiesta que en México hay grados de maestría en diferentes universidades avaladas por la Secretaría de Educación Pública (SEP). También existe la certificación otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) para los expertos que realizan avalúos en cuestiones de crédito garantizado a la vivienda.

Destaca que en nuestro país hay tres valuadores con la certificación internacional MAI del Appraisal Institute.

Respecto a la normatividad regulatoria, Cantú Garza expone que existe una norma promovida por la institución que representa, en coordinación con el Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y Edificación (ONNCCE) y el Colegio de Valuadores de México (Covamex).

“Se elaboró hace 5 años. Actualmente es revisada por la Secretaría de Economía y el ONNCCE. Además, Fecoval pertenece al International Valuation Standards Council (IVSC). Hay un representante en esa institución que tiene normas internacionales de valuación”.

Por su parte, Di Paolantonio destaca que las características primordiales de un valuator profesional son el sentido común y sus conocimientos generados por la experiencia.

“La valuación profesional tiene características de racionalidad, objetividad y trazabilidad que

son fundamentales para entender cómo se forma un valor. Sin embargo, la parte empírica es utilizada todavía por muchos analistas de negocios, quienes toman decisiones por lo que su práctica les manda”.

Añade que existen dos instituciones reguladoras internacionalmente: la American Society of Appraisers (ASA) y el International Valuation Standards Council (IVSC).

México se rige por ambas, aunque está adscrito con el IVSC formalmente. Los estándares internacionales dan los parámetros; y el Colegio Nacional de Valuadores es quien imparte los cursos y estandariza su cumplimiento”.

Víctor Pacheco enfatiza que la valuación está relacionada con los activos de una empresa o de un patrimonio; y a la vez crear riqueza y solvencia moral para el país. Un buen avalúo es un control de riesgos.

Destaca que la ética profesional es crucial para efectos de créditos hipotecarios, (financiamiento a largo plazo) porque estima las bases gravables, para la contribución de los inmuebles en materia de impuesto predial, pago de traslado de dominios o valores comerciales para establecer un intercambio entre particulares o empresas.

Por último, Ricardo Cantú Garza recomienda efectuar un avalúo aproximadamente cada cinco años, en función de los cambios en las tendencias de mercado. Opina que el avalúo nunca será más caro que tomar una mala decisión.

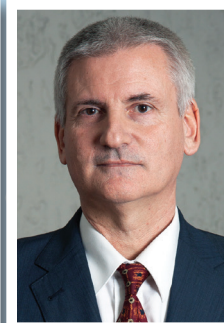
Por otra parte, Aldo Di Paolantonio expone que la técnica da la tranquilidad de ofertar y pagar un precio justo. “La valuación es un cable a tierra. Para quien vende sirve para conocer cuánto vale lo que tiene; y para el que compra, saber cuánto debe pagar desde una mirada independiente e imparcial”. 



Ing. Víctor Pacheco



Ing. Ricardo Cantú Garza



Lic. Aldo Di Paolantonio





**Biología Integral
en Impacto Ambiental**

Servicios:

- Elaboración de manifestaciones de impacto ambiental en sus distintas modalidades: exención, particular, regional para infraestructura carretera, minera, turismo, piscícola, industrial.
- Elaboración de programas ambientales condicionados en las resoluciones de las MIA R.
- Ejecución de las medidas de mitigación condicionadas en el resolutive de impacto ambiental en obra.
- Estudios de daño ambiental.
- Auditoría ambiental.
- Elaboración de estudios de cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
- Ejecución del cambio de uso de suelo en terrenos forestales.
- Reforestación con especies nativas.
- Restauración de la vegetación.
- Rescate y reintroducción de flora y fauna nativa.
- Instalación, mantenimiento y administración de áreas de confinamiento de flora rescatada.
- Supervisión ambiental (vigilancia ambiental) en la construcción de obras.
- Programas de manejo para la restauración de UMAs.
- Elaboración de programas de ordenamiento Territorial.

Experiencia en la elaboración de manifestaciones de impacto ambiental, cambio de uso de suelo, supervisión y ejecución de las medidas de mitigación en proyectos carreteros

Diagonal Cuauhtémoc No. 3124, Colonia Valle Dorado, Puebla, Puebla, C.P. 72,070.
Tel/Fax: 01(222)2-42-81-14 · <http://www.biiia.com.mx> · biiia_drapera@hotmail.com